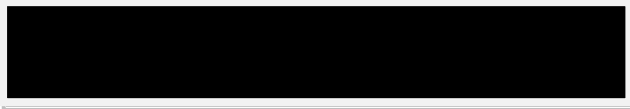


TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA
SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ES. IMM. N. 17/2025 (CARTABIA)

ANDOR SPV S.R.L

AVV. MARIA LUISA ALIBRANDI

contro



CONTUMACE

Ill.mo GIUDICE delle Esecuzioni

Dott.ssa MARTA DELL'UNTO,

La scrivente, Rosanna Zari, dottore agronomo, con decreto di fissazione di udienza e quesito del 27/04/25, notificato a mezzo PEC, veniva nominata C.T.U. e in data 07/05/25 prestava il giuramento di rito con l'accettazione dell'incarico, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico

riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in

particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento,

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è

occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ...,

oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:
- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
 - la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
 - gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
 - l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- acquisito il fascicolo di causa telematico, la scrivente verificava documentalmente natura, consistenza e ubicazione dei beni pignorati;
- richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali relativa ai beni pignorati (**allegato n.1**);
- ricostruiva i passaggi di proprietà e la cronistoria dei beni pignorati a partire dal relativo atto di provenienza (**allegato n.2** - atto di provenienza), dalla relazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini in atti e dai successivi aggiornamenti effettuati dalla scrivente;
- effettuava, insieme all'IVG, in data 26/09/25, il sopralluogo dei beni pignorati, rilevando sommariamente la destinazione dei fabbricati, il tutto anche con servizio

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti e dei documenti presenti nel fascicolo;

- eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

- elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena unitamente alle notizie ed informazioni assunte presso gli uffici Urbanistici e Tecnici del Comune di Chiusi;

la scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella

CONSULENZA TECNICA

che, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CALCOLO CONSISTENZE

3) PROVENIENZA E VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

1) PREMESSA

Forma oggetto del presente elaborato tecnico, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui agli Atti di Pignoramenti Immobiliari a firma dell'Avv. Maria Luisa Alibrandi che a istanza della ANDOR SPV S.R.L. promuoveva la procedura in oggetto con pignoramento notificato alla

nonché dei Sig.ri

██████████ e alla società S ██████████

██████████ in qualità di terza datrice di ipoteca volontaria in data 03/02/2024; a favore di **ANDOR SPV S.R.L.** e per essa **Intrum Italy S.p.A.**, quale mandataria, con il quale venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Chiusi (Si) , in Podere Poggioalto i seguenti immobili:

- **complesso immobiliare composto da due unità abitative e accessori, oltre a piscina, circostante area pertinenziale e terreni agricoli sito in Chiusi (SI),**

Il tutto censito

al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi:

- **foglio 26, mappale 109, sub. 2, Cat. A/2, cons. 13,5 vani, cl. 4, R.C. € 1.359,57, in Podere Poggioalto, piano IS/ T/ 1;**
 - **foglio 26, mappale 109, sub. 3, Cat. A/2, cons. 10 vani, cl. 4, R.C. € 1.007,09, in Podere Poggioalto, piano T/1/2;**
- **foglio 26, mappale 109, sub. 1, in Podere Poggioalto, piano T, (utilità comune ai sub. 1 e 2);**

al catasto dei terreni del Comune di Chiusi:

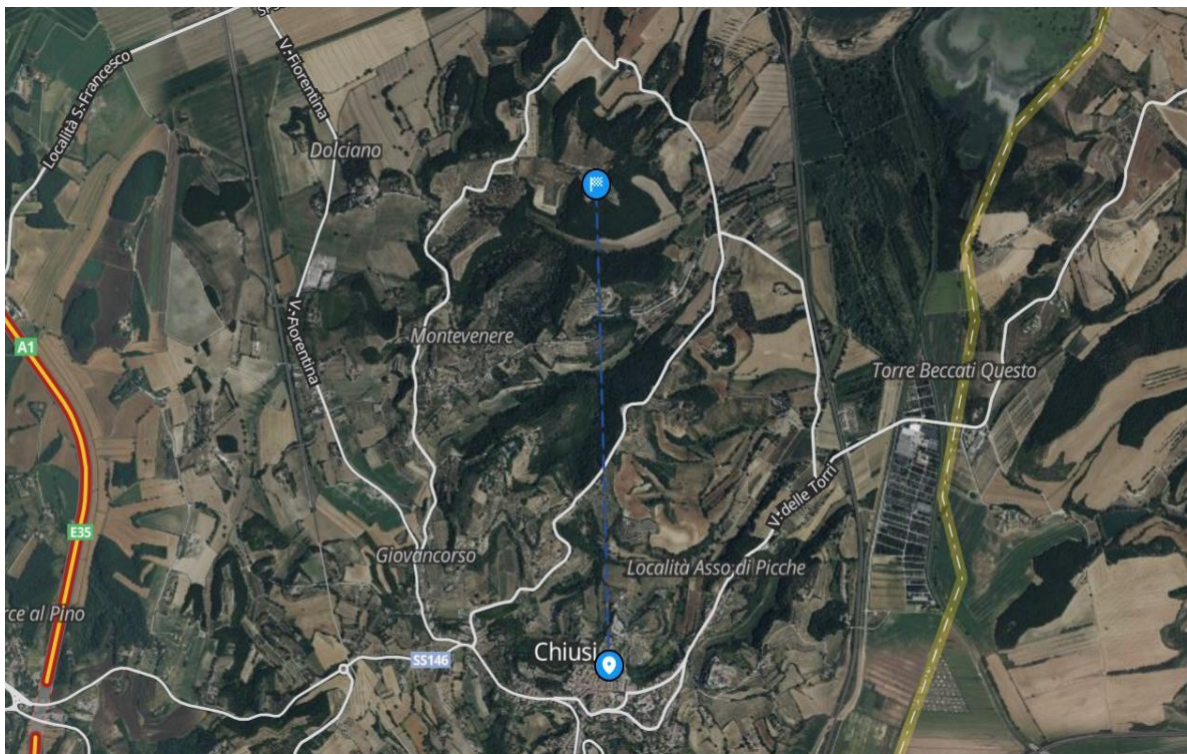
- **foglio 26, mappale 104, cons. 5 are, uliveto vigneto, cl. 4, r.d. € 0,41, r.a. € 0,77;**
- **foglio 26, mappale 105, cons. 7 are 50 centiare, seminativo, cl. 4, r.d. € 0,97, r.a. € 1,16;**
- **foglio 26, mappale 108, cons. 5 are 60 centiare, seminativo, cl. 4, r.d. € 0,43, r.a. € 0,58;**
- **foglio 26, mappale 169, cons. 2 are 40 centiare, seminativo, cl. 4, r.d. € 0,19, r.a. € 0,25.**

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CALCOLO CONSISTENZE

La scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere le caratteristiche dei beni oggetto del presente pignoramento posti in agro di Chiusi (Si) a Nord del Comune, a due chilometri circa dal centro abitato della frazione Monteverene e a cinque chilometri circa dalla casa comunale.

Vi si arriva percorrendo da Chiusi, in direzione nord, la strada Statale per Rapolano e poi svoltando per Monteverene, verso la Strada della Pilella, fino al podere Poggialto.

Ubicazione del compendio pignorato



beni pignorati su Foto Aerea

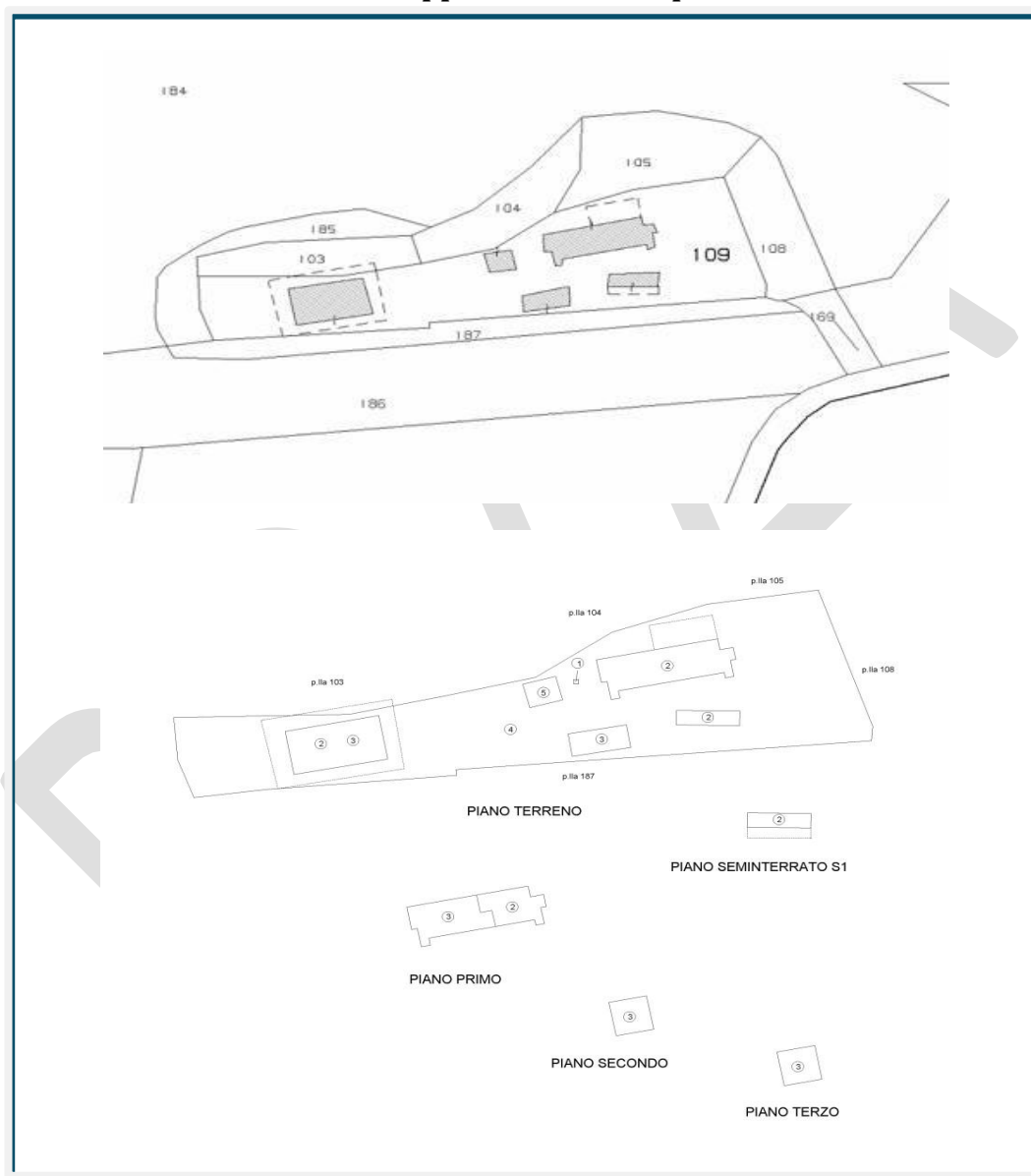


Fabbricati:

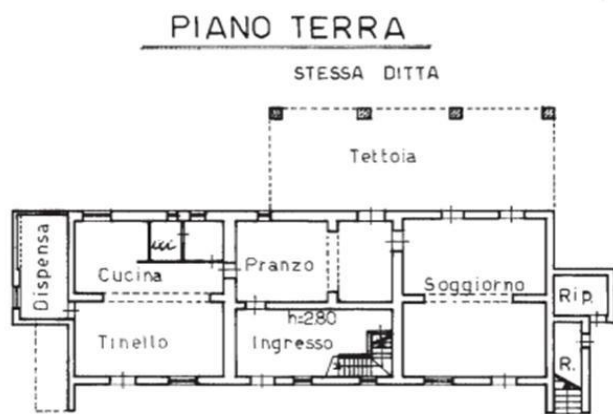
I beni pignorati sono inseriti in un compendio rurale, in parte in stato di abbandono, costituito da numerosi fabbricati rurali posti a cornice di una apprezzabile villa/casale.

Il complesso edilizio è inserito in un contesto collinare di pregio circondato da coltivazioni di olivi.

Estratto di mappa ed elaborato planimetrico



FOGLIO 26, MAPPALE 109, SUB. 2, CAT. A/2



2.FOGLIO 26, MAPPALE 109, SUB. 3, CAT. A/2





Casale/villa

Trattasi di fabbricato rurale adibito ad abitazione, posto al piano terra, primo piano e secondo (torre), con accesso anche da scalinate esterne, con scale in cotto e loggiato.

Il fabbricato, di antica edificazione, è realizzato in muratura di laterizio con solai e copertura con travature in legno, laterizio (tipo mezzana) e copertura in coppi e tegole.

Le condizioni statiche sono mediocri, lo stato di conservazione e manutenzione sono mediocri/pessimi, con infiltrazioni dalla copertura.

L'immobile è collocato in una delle zone più belle della Toscana dal punto di vista storico e artistico, è situato in un punto strategico in quanto è ben collegato alle città di Siena, Firenze ed Arezzo (vicino Autostrada A1), oltre che ai piccoli centri e borghi come Chiusi, Montepulciano, Cortona e Pienza.

L'edificio: ristrutturato alla fine degli anni '80 nel rispetto della struttura originale, oggi necessita di importanti lavori di manutenzione per abbandono ed incuria.

L'immobile è dislocato su due livelli più un ulteriore livello sulla torre, posta in posizione centrale.

Catastalmente risulta suddiviso in due unità abitative, attualmente unico appartamento.

Da un punto di vista catastale si identificano per il **sub 2:**

Al piano terra:

- Ingresso, tinello con ampio camino (non inserito in planimetria), cucina, dispensa, wc, sala da pranzo, soggiorno;

Al piano primo:

- N. 3 camere, bagno e ingresso, disimpegno e ingresso;

Da un punto di vista catastale si identificano per il **sub 3**:

Al piano primo:

- N. 2 camere, cucina (non presente oggi salotto), bagno, disimpegno;

Al piano secondo:

- N. 3 camere (una camera trasformata in ampia sala da bagno), disimpegno e bagno;

Al piano terzo:

- Soffitta non praticabile con accesso da botola;

Le grandi finestre di vetro del primo piano consentono un'ampia vista sulla campagna della zona.

I pavimenti sono misti: in campigiane, parquet (sollevato, fessurato e staccato in più punti).

Infissi, porte e finestre a vetro singolo, con scuretti esterni, in legno, ammalorate per la mancata manutenzione, in alcuni casi da sostituire.

Ai fini della stima si riconoscono le seguenti superfici: da sostituire in excel

	<i>n. ord.</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione vani</i>	<i>consistenza netta (mq)</i>	<i>consistenza murature (mq)</i>	<i>pond. (%)</i>	<i>Scv (mq)</i>
Fabbricato "Abitativo"	1	109	2	terra	dispensa	4,9	2,6	100	7,5
	2	109	2	terra	wc	1,8	0,8	100	2,6
	3	109	2	terra	tinello	18,0	4,3	100	22,2
	4	109	2	terra	pranzo	19,8	6,2	100	25,9
	5	109	2	terra	ingresso	15,5	5,3	100	20,8
	6	109	2	terra	soggiorno	35,7	6,9	100	42,6
	7	109	2	terra	ripostiglio	3,1	2,0	100	5,2

<i>n. ord.</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione vani</i>	<i>consistenza netta (mq)</i>	<i>consistenza murature (mq)</i>	<i>pond. (%)</i>	<i>Scv (mq)</i>
8	109	2	terra	tettoia	31,9	-	35	11,2
9	109	2	primo	camera	7,2	4,0	100	11,1
10	109	2	primo	bagno	8,1	2,5	100	10,6
11	109	2	primo	camera	5,7	1,4	100	7,1
12	109	2	primo	disimpegno	4,1	1,8	100	5,9
13	109	2	primo	ingresso/ camera	16,9	4,1	100	21,0
14	109	2	primo	loggia	3,4	2,1	35	4,2
15	109	2	terra- primo	murature interno esterno	0,0	43,9	100	
16	109	3	terra	ripostiglio	4,3	2,8	100	7,0
17	109	3	primo	loggia	6,3	2,9	35	7,3
18	109	3	primo	cucina/ sala	20,7	4,6	100	25,3
19	109	3	primo	disimpegno	14,0	4,2	100	18,1
20	109	3	primo	bagno	4,6	1,8	100	6,4
21	109	3	primo	camera	10,3	2,7	100	13,0
22	109	3	primo	camera	13,8	4,7	100	18,5
23	109	3	primo	corridoio	3,3	1,1	100	4,3
24	109	3	secondo	camera	11,7	2,9	100	14,6
25	109	3	secondo	camera	11,7	2,9	100	14,6
26	109	3	secondo	camera /bagno	7,4	3,0	100	10,4
27	109	3	secondo	bagno	6,6	2,1	100	8,7
28	109	3	secondo	corridoio	3,1	2,2	100	5,2
29	109	3	terzo	soffitta	47,0	7,9	100	54,9
30	109	3	primo- secondo	murature interno esterno	0,0	45,6	100	
TOTALE					340,80	86,51	100	406,28

Ai sub 2 e 3 sono associati:

- Il **Fabbricato adiacente, ex porcilaia**, su due livelli. realizzato in struttura portante in mattoni e tetto a due falde con coppi.

Nella parte frontale è presente un vano forno.

Gli spazi sia del piano seminterrato che terra, sono utilizzati come magazzini per attrezzature e prodotti di scorta in genere, i locali risultano pieni di materiali

Le condizioni statiche sono sufficienti anche se lo stato di conservazione e manutenzione sono mediocri/pessime. Non sono presenti impianti funzionanti quali luce e acqua.



	<i>n. ord</i>	<i>part</i>	<i>descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i> <i>mq</i>	<i>Scv</i> <i>mq</i>	<i>H</i> <i>interna</i> <i>ml</i>	
						<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Fabbricato</i> <i>"ex</i> <i>porcilaia"</i>	1	109	Stato manutentorio pessimo	45,9	49,6	1,5	1,65
				45,G	4G,6		

- annesso **"limonaia"** struttura portante in mattoni, tetto a due falde con coppi; dotato di grandi aperture finestrate, n 5 archi a tutto sesto con pavimento in cotto.

Le condizioni statiche sono sufficienti, stato di conservazione e manutenzione sono mediocri/pessime. Non sono presenti impianti funzionanti quali luce e acqua.



	<i>n. ord</i>	<i>part</i>	<i>descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i> <i>m^q</i>	<i>Scv</i> <i>m^q</i>	<i>H</i> <i>interna</i> <i>ml</i>	
						<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Fabbricato</i> <i>"limonaia"</i>	1	109	Stato manutentorio discreto	36,0	44,3	2	4
				36,0	44,3		

- In aderenza alla limonaia è presente un **piccolo manufatto**, ex stalletti, in mediocre stato di manutenzione, coperto da vegetazione, edificato in blocchi di tufo e tetto a due falde



	<i>n. ord</i>	<i>part</i>	<i>descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i> <i>mq</i>	<i>Scv</i> <i>mq</i>	<i>H</i> <i>interna</i> <i>ml</i>	
						<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Fabbricato</i> <i>“manufatto”</i>	1	109	Stato manutentorio discreto	21,6	28,3	2	2,3
				21,6	28,3		

- **piscina**, insistente sull'area esterna in muratura in c.a. gettato in opera, avente dimensioni in pianta di circa ml 18 x ml 9 con rivestimento interno (impermeabilizzazione), finiture perimetrali in pavimento laterizio; la struttura, è in pessimo stato di manutenzione con acqua maleodorante, griglie perimetrali di raccolta rotte, impianti elettrico ed idrico da sostituire.



	<i>n. ord</i>	<i>part</i>	<i>descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i> <i>mq</i>	<i>Scv</i> <i>mq</i>	<i>H</i> <i>interna</i> <i>ml</i>	
						<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Fabbricato</i> <i>"piscina"</i>	1	109	Stato manutentorio buona	139,4	153,3	0,8	2,6
				13G,4	153,3		

Nelle immediate vicinanze vi sono i locali tecnici e gli spogliatoi, non accatastati e in condizioni mediocri.



- È inoltre, presente un manufatto con ampie vetrate con struttura portante in muratura di mattone e tetto a due falde, censito al fg 26 part 109 sub 5, non colpito dalla procedura esecutiva.



La corte pertinenziale risulta sistemata a giardino con specie di alto fusto ed arbusti di pregio, l'area prospiciente al fabbricato abitativo è lastricata con pietre, posate a terra senza malta cementizia.



L'intera proprietà risulta recintata e vi si accede da cancello in ferro posto lungo la strada della Pilella.



PARTICELLE PIGNORATE AI TERRENI:

- foglio 26, mappale 104;
- foglio 26, mappale 105;

trattasi di area boscata limitrofa al Fabbricato abitativo.



Dalle particelle si accede ad una cantina sotterranea di remota edificazione, risultata non accatastata, in pessime condizioni statiche e pericolante a cui non è stato possibile accedere per una esatta misurazione.



	<i>n. ord</i>	<i>part</i>	<i>descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i> <i>Mq stimato</i>	<i>Scv</i> <i>Mq stimato</i>	<i>H</i> <i>interna</i> <i>ml</i>	
						<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Fabbricato</i> <i>"locale</i> <i>sotterraneo"</i>	1	109	Stato manutentorio pessimo	6	8,9	1	1,8
				6	8,G		

- **foglio 26, mappale 108**, cons. 5 are 60 centiare, seminativo, cl. 4, r.d. € 0,43, r.a. € 0,58;

Area Boscata, piazzale su cui insiste una tettoia per il ricovero dei mezzi non accatastata e per la quale non è stato rintracciato alcun precedente urbanistico, se non una indicazione di una pratica 32/91 del 27/02/91 di cui in comune non vi è traccia, pertanto è da ritenersi non regolare.



- **foglio 26, mappale 169.**

Trattasi di Viale di accesso in massicciata



A completamento descrittivo vedi allegato 6.

SITUAZIONE URBANISTICA

- Fabbricati:

Si premette che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione è costituito da edifici ex- rurali in mediocri condizioni statiche e manutentive.

Per quanto concerne i fabbricati durante gli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Chiusi sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato censito al fg 26 part. 109 sub 2 e sub 3:

- Fabbricato di remota edificazione (ante '67); Comunicazione per manutenzione tetto e pavimenti del 11.09.1987 prot. N. 16IX87 del Comune di Chiusi.

Da un punto di vista urbanistico risulta un unico edificio non suddiviso in più unità abitative, anche per la presenza di un'unica cucina sul posto.

La recinzione perimetrale al compendio di fabbricati e terreni risulta realizzata con C.E. n. 96 del 1989

Piscina al fg 26 part. 109:

- **C.E: 131/87:** concessione per costruzione piscina in Loc. Poggialto (vedi all.4)

In merito alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati non si sono accertate particolari difformità fatta eccezione:

- per l'edificio abitativo: sub 2 e 3 trattasi di unico appartamento con due accessi esterni, inoltre, nel sub 3 al primo piano è indicata una cucina oggi sala; al piano terzo (torre) un bagno è stato trasformato in sala da bagno;
- per la piscina ci sono la presenza di locale tecnico e spogliatoio non presenti nel progetto approvato, inoltre anche la vasca della piscina presenta una lieve difformità grafica.

Tali difformità andranno sanate urbanisticamente e catastalmente.

3) PROVENIENZA E VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

La proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione viene di seguito analizzata e ricostruita attraverso il Certificato Notarile in atti del Notaio Dott. Vincenzo Calderini:

I BENI:

- appartamento di tipo civile in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 109 Subalterno 2 Natura A2 Consistenza 13,5 vani Indirizzo PODERE POGGIOALTO Piano T-1-SI;
- appartamento di tipo civile in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 109 Subalterno 3 Natura A2 Consistenza 10 vani Indirizzo PODERE POGGIOALTO Piano T-1-2;
- ente comune in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 109 Subalterno 1 Natura E Indirizzo PODERE POGGIOALTO Piano T;
- Terreno in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 104 di are 5;
- Terreno in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 105 di are 7 ca 50;
- Terreno in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 108 di are 5 ca 60;
- Terreno in CHIUSI (SI) Foglio 26 Particella 169 di are 2 ca 40.

sono pervenuti per la piena proprietà a

[REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 22/05/1985 Rep. 22620/1981 Notaio Giuseppe Castellana Sede in Chiusi trascritto il 04/06/1985 nn. 1964/1305 da potere di Accame Falco nato a Firenze il 17/04/1925.

• Si evidenzia, inoltre, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/06/1994 Rep. 460713/9030 Notaio Carla Stipa Sede Milano trascritto il 01/08/1994 nn. 3072/2080 a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 971/158 del 02/03/2009** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/02/2009 Numero di repertorio 221445/38171 Notaio QUAGGIA LUCIANO Sede MILANO a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO, 156), contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 900.000,00 Totale € 1.800.000,00, tale trascrizione grava su Chiusi Foglio 26 Particella 109 Sub. I Particella 109 Sub. 2 Particella 109 Sub. 3, Chiusi Foglio 26 Particella 104 Particella 105 Particella 108 Particella 169

- **TRASCRIZIONE NN. 659/503 del 14/02/2025** nascente da VRBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/01/2025 Numero di repertorio 3229 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA. A favore di ANDOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Richiedente: STUDIO LEGALE ALIBRANDI VIALE MONTE NERO N.82 MILANO), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Chiusi Foglio 26 Particella 109 Sub. 2 Particella 109 Sub. 3 Particella 109 Sub. 1, Chiusi Foglio 26 Particella 104 Particella 105 Particella 108 Particella 169.

- **Si evidenzia, inoltre, che in data 3/05/2011 il sub 1, creato con atto catastale di COSTITUZIONE del 24/10/1990 in atti dal 15/12/1994 (n. 10569.1/1990), è stato **soppresso** e inserito, dal Geom. Meconcelli Cristian, **nuovo elaborato planimetrico che individua come area comune non censibile il sub 4 (non pignorato), con atto di VARIAZIONE del 02/05/2011 Pratica n. SI0074853 in atti dal 02/05/2011 MODIFICA B.C.N.C. (n. 46584.1/2011).****

Dall'aggiornamento effettuato in data 17/12/2025 effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena si evidenzia quanto segue:

- a carico della società e dei soggetti componenti dalla data della relazione notarile 14/02/2025 a oggi non sono emerse nuovi carichi pendenti.

4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Si va a ricercare il più probabile **valore di mercato all'attualità** da attribuire agli immobili oggetto di valutazione.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, la scrivente, sulla base della conoscenza del mercato dei beni residenziali (fabbricati ex rurali e piscina) nella zona di competenza, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Pertanto, il valore di mercato viene stimato attraverso le seguenti fasi

- reperimento dei valori di prezzi di mercato realizzati nella zona per immobili simili;

- individuazione di un parametro tecnico in comune di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- individuazione di un valore medio-ordinario reperito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita che si sono realizzati di recente;
- definizione di aggiunte o detrazioni al valore medio-ordinario per tenere conto delle peculiarità delle condizioni reali in cui si trovano i beni da stimare.

Stante la particolare attuale congiuntura negativa di mercato non è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti.

Preso atto di ciò, la scrivente ha quindi eseguito una indagine di mercato presso professionisti ed operatori del settore immobiliare al fine di reperire il valore medio-ordinario (€/mq per i fabbricati) il più vicino possibile alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, consultando, per confronto/riprova dei valori anche accreditate pubblicazioni in materia vedi: OMI.

Nella presente valutazione la scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente/negativamente sul valore dei vari cespiti.

In particolare, nella valutazione ha influito **positivamente**:

- la vicinanza alla viabilità principale della zona;
- la facilità dei collegamenti e la ridotta distanza dal centro storico del Comune Chiusi;
- l'ottima vista panoramica sulle colline Toscane per alcuni fabbricati;

di contro ha influito **negativamente**:

- l'attuale tendenza di mercato in stagnazione/ribasso;
- fabbricati per la maggior fatiscanti e da ristrutturare;
- corte pertinenziale colpita indirettamente dalla procedura;
- manufatto sub 5 non colpito dalla procedura.
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Per la piscina, non essendovi un mercato specifico di riferimento la scrivente ha effettuato una ricerca per le vie brevi, presso accreditate aziende e professionisti che realizzano piscine per ricercare il valore medio unitario per la sua realizzazione a nuovo: progetto, cemento armato, finitura in mattonelle, ecc., ponderando successivamente la vetustà.

Il costo delle piscine in cemento armato con impianti e finiture è risultato compreso in un range tra € 900,00 ed € 1.500,00 al mq.

Rilevato che le valutazioni risentono degli aspetti positivi/negativi i valori vengono così determinati:

STIMA DEI FABBRICATI

CALCOLO VALORE IMMOBILI			
FABBRICATI			
	SUPERIFICIE mq	VALORE UNITARIO €/mq (VALORI ASKING PRICE 2025)	VALORE TOTALE
VILLA	406,28	1.869,18 €	759.411,83 €
ANNESI 2-3	49,6	560,76 €	27.813,45 €
LIMONAIA	44,3	280,38 €	12.420,72 €
MANUFATTO E STALLETTI	28,3	84,11 €	2.380,41 €
LOCALE SOTTERRANEO	8,9	560,76 €	4.990,72 €
PISCINA	153	240,00 €	36.720,00 €
TOT. FABBRICATI	690,38		843.737,12 €
TERRENI			
	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/mq (VALORI VAM 2025)	VALORE TOTALE
BOSCO	1250	0,29 €	357,25 €
MASSICCIATA E PIAZZALE	800	7,87 €	6.298,72 €
CORTE PERTINENZIALE	1654	10,12 €	16.743,28 €
TO. TERRENI	3704		23.399,25 €

TOT. GENERALE mq	4394,38
TOT. GENERALE €	867.136,37 €

Valore fabbricati 843.737,12 € arrotondato 844.000,00 €;
Valore terreni 23.399,25 € arrotondato 23.400,00 €;

In conclusione, il valore attuale di mercato del compendio è risultato pari a 867.136,37 € arrotondato 867.000,00 €.

- *a seguito di DETRAZIONE DEL 15% per assenza della garanzia per vizi del bene*

€ 736.950,00

- *della decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi stimate in*

€ 2.000,00

- *del conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali stimate in*

€ 7.000,00

Il valore è risultato pari ad € 727.950,00 (arrotondato a € 728.000,00), diconsi

settecentoventottomila/00

5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito delle particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi sostanzialmente di un unico compendio si ritiene congruo predisporre la vendita in un lotto unico per trovare un adeguato e congruo apprezzamento nel mercato.

La scrivente per tutto quanto precede ritiene a proprio giudizio, per un massimo

piscina il tutto in mediocre/pessimo stato di manutenzione, privo di corte esclusiva (in comune con il sub 5).

Piccole porzioni da sanare urbanisticamente e catastalmente, pertinenze in prossimità non colpite dalla procedura (sub 5).

A confine in senso orario: proprietà ai mappali 103, 185, 184, 111, strada vicinale, proprietà ai mappali 185 e 187. s.a.

6) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

- a) Trattasi dei Diritti di piena proprietà su un predio rurale posto a poca distanza dal Comune di Chiusi (SI) su fabbricati ex rurali e piscina.**
- b) al compendio immobiliare come sopra descritto di proprietà della società S [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (esecutato) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di € 727.950,00;**
- c) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un unico Lotto, come meglio in precedenza formulato;**
- d) non si evidenziano particolari ostacoli alla vendita, come riportato all'interno della perizia, se non la mancanza di una corte pertinenziale esclusiva (immobile sub 5 non esecutato);**
- e) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni la scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.**

**** ** ***

Tanto la sottoscritta doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Monteroni d'Arbia, 17 dicembre 2025

Allegati n. comprensivi di servizio fotografico illustrativo

L'Esperto Estimatore

Rosanna Zari, dottore agronomo